

# Logis Suisse SA

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **66 (1991)**

Heft 4: **Renovieren, Sanieren**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Generalversammlung

Sehr geehrte Genossenschaftler

Wir laden Sie ein zur 34. ordentlichen Generalversammlung auf Montag, den 3. Juni 1991, 16.00 Uhr im Hotel Bern.

### Logis Suisse SA Wohnbaugesellschaft gesamt- schweizerischer Organisationen

(P) Die Hochblüte der Entwicklung gemeinnütziger Bauträger, der Wohnbaugenossenschaften, fällt in die unmittelbare Nachkriegszeit bis etwa in die Mitte der sechziger Jahre. Dann begann sich der Schwung zu dämpfen. Neugründungen erfolgten immer seltener, bestehende Genossenschaften pflegten ihren Bestand, und die Mitglieder waren zum Teil nicht mehr zu Neubauten zu bewegen. Auch wurde in den Zeiten des grössten Baubooms in der Schweiz Landbeschaffung und Bereitstellung günstiger Mittel immer schwieriger. Vielerorts war zudem der Optimismus gedämpft durch Erfahrungen mit Bauten und Unternehmungen aus der Hochkonjunktur.

#### Aller Anfang ist schwer

In diese Zeit der sinkenden genossenschaftlichen Wohnungsproduktion, bei gleichzeitig steigendem Bedarf, fällt die Idee, einen Bauträger zu gründen, der sich den gleichen gemeinnützigen, nicht-spekulativen Zielen verpflichtet, dabei aber schlagkräftiger, beweglicher und räumlich umfassender operieren kann. Unter der Führung bewährter und erfahrener Köpfe aus der Genossenschaftsbewegung, nicht zuletzt aus dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, wurde die Idee entwickelt und in weite Kreise getragen, welche traditions-gemäss dem gemeinnützigen Wohnungsbau nahestehen. 1973 erfolgte die Gründung der «Logis Suisse SA» mit Sitz in Zürich, einer Aktiengesellschaft, die schon in ihrem Zusatz zum Firmennamen zu erkennen gibt, dass sie getragen ist von gesamtschweizerischen Organisationen. Als Aktionäre zeichneten die Eidgenossenschaft, alle deutschschweizerischen Kantonalbanken, viele Gewerkschaften und Genossenschaften.

Mit dieser starken, breiten und gesamtschweizerisch angelegten Trägerschaft hoffte man bald, die der Idee entsprechende Bedeutung im schweizerischen Wohnungsbau zu erreichen. Doch die Widerwärtigkeiten dominierten vorerst. Der Erwerb von baureifem Land zeigte sich schwieriger als erwartet, wenn auch einzelne Grundstücke gekauft wurden. Zudem machte sich die traditionelle föderalistische Struktur unseres Landes be-

## Gewinn- und Verlustrechnung

Entschädigung an Vorstand und Sitzungsgelder  
Steuern und Abgaben  
Allgemeine Unkosten  
Zinsertrag

Aufwand  
Fr.

Ertrag  
Fr.

7 820.90  
54 232.60  
10 238.40

261 717.60

merkbar. Bald erfuhr man, dass im einen Kanton nicht geht, was im andern gilt und die Regel ist.

Wohnüberbauung in Brittnau, erstellt nach den Bestimmungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG).



#### Holding und Regionalisierung

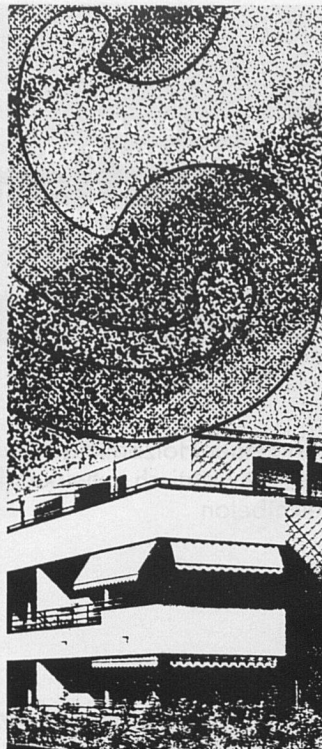
Der Durchbruch erfolgte 1977. Im Kanton Aargau stand die Immobiliengesellschaft eines Handwerkers zum Verkauf: über 600 Wohnungen in Neuenhof und Spreitenbach. Nicht zuletzt aus steuerlichen Aspekten wurde die Tochtergesellschaft «Logis Suisse (Aargau SA)» gegründet. Die Struktur einer Holding mit regionalen Töchtern war geboren. Die Fusion der zu übernehmenden Liegenschafts-AG mit einer Tochter der Logis Suisse sollte zum Muster für spätere ähnliche Fälle und gleichzeitig zum Startschuss für eine erfolgreiche Aktivität werden.

Ermuntert und gestärkt durch die neue Situation folgte Schritt für Schritt der Weiterausbau dieses gemeinnützigen Wohnbauträgers. Im Jahre 1980 erfolgte die Gründung der «Logis Suisse (Romand) SA» mit Hauptaktivitäten in den Kantonen Freiburg und Waadt und die «Logis Suisse (Nordostschweiz) SA» mit Liegen-

schaften in den Kantonen Schaffhausen und St. Gallen. Ein Jahr später folgte die «Logis Suisse (Bern) SA» und 1982 die «Logis Suisse (Nordwestschweiz) SA» in den beiden Basel. Nach einer Pause und Phase der Konsolidierung gelang auf Wunsch lokaler Autoritäten 1987 der Sprung über die Alpen – mit der Gründung der «Logis Suisse (Ticino) SA» sollte zum unrühmlichen und kaum dem Interesse der Wohnversorgung der einheimischen Bevölkerung dienenden Immobilienmarkt und überbordenden Spekulationsmarkt ein Gegenpol geschaffen werden. Und als letzte Neugründung folgte im Jahre 1990 die «Logis Suisse (Zürich) SA»; nach dem Muster der seinerzeitigen Logis-Aargau-Gründung wurden aus dem Bestand der ehemaligen Rami-Bau AG 635 Wohnungen endgültig der Spekulation entzogen. Ende 1990 umfasst die Logis Suisse SA insgesamt 7 regionale Töchter mit mehr als 2500 Wohnungen.

| Gesellschaft                      | Gründungs-jahr | Kantone | Anzahl Wohnungen | Geplante Neubauten |
|-----------------------------------|----------------|---------|------------------|--------------------|
| Logis Suisse SA                   | 1973           | Holding | –                | –                  |
| Logis Suisse (Aargau) SA          | 1977           | AG/LU   | 811              | 54                 |
| Logis Suisse (Romand) SA          | 1980           | FR/VD   | 372              | 36                 |
| Logis Suisse (Nordostschweiz) SA  | 1980           | SH/SG   | 372              | –                  |
| Logis Suisse (Bern) SA            | 1981           | BE      | 99               | –                  |
| Logis Suisse (Nordwestschweiz) SA | 1982           | BS/BL   | 123              | 36                 |
| Logis Suisse (Ticino) SA          | 1987           | TI      | 175              | 68                 |
| Logis Suisse (Zürich) SA          | 1990           | ZH      | 635              | –                  |

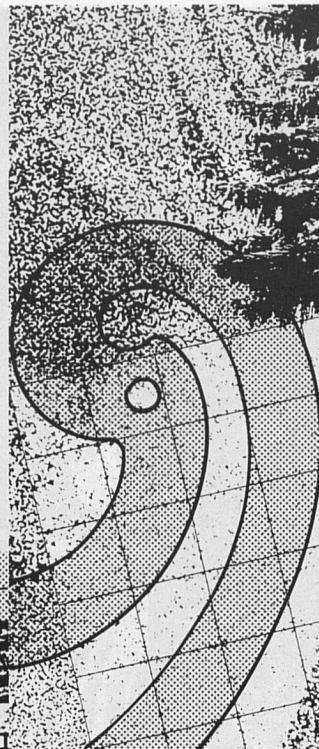




## Erfahrung –

*grossgeschrieben, zum Beispiel in der Altbausanierung.*

Planmässige Renovations-Konzepte für Norm- und Zweckbauten. Entscheidungsgrundlagen für Mietzins- und Renditeberechnungen. Energiesparkonzepte für systematische und gezielte Altbausanierung. Kooperation mit Firmen, die Fertiglösungen rationell und kostengünstig einbringen. Das ist das integrale Leistungspaket der Renoplan-Gruppe für private und institutionelle Liegenschaftsbesitzer.



Renoplan + Partner Nordwest AG  
Fabrikmattenweg 2, 4144 Arlesheim

061 701 94 94

Renoplan + Partner Luzern AG  
Rüeggisingerstr. 27, 6020 Emmenbrücke

041 55 87 55

Renoplan + Partner Wiedlisbach AG  
Kirchgasse 16, 4537 Wiedlisbach

065 76 35 74

# renoplan

Schluss von Seite 24

### Das Verhältnis zu den Bau- und Wohngenossenschaften

Anfänglich kam unter den Genossenschaften einige Unsicherheit auf, wurde doch eine starke Konkurrenzierung oder gar ein Einbrechen in ureigene Domänen befürchtet. Auch der Verlust der Selbständigkeit und das Aufgehen in einem nicht mehr kontrollierbaren Gebilde wurden als Ängste geäussert. Doch zwei Gründe sprechen gegen solche Befürchtungen: Zum einen bietet die Schweiz mit den föderalistischen Strukturen und die Gliederung der Logis in regionale Tochtergesellschaften keinen Nährboden für Giganten. Insbesondere, weil die Logis-Gruppe stark demokratisch organisiert ist und die Tochtergesellschaften im Rahmen von Leitbild und Geschäftspolitik weitgehend selbständig bleiben und handeln können. Zum andern sehen die Statuten der Logis Suisse klar eine Abgrenzung zu den bestehenden Bauträgern vor. Daneben bieten sie nötigenfalls Hilfe an, wovon der eine oder andere in Schwierigkeiten geratene gemeinnützige Bauträger schon profitieren konnte. Und nicht zuletzt sind in den Verwaltungsräten Personen, die sich aus dem traditionellen gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungswesen rekrutieren, so dass nicht Konkurrenz- sondern Synergieeffekte entstehen.

### Die Logis Suisse rechnet mit Gewinn, ohne zu spekulieren

Es ist eine alte Weisheit, dass nur wer rechnen kann, wirtschaftlich überlebt. Die Erwirtschaftung eines Gewinnes ist notwendige Voraussetzung, um für Gegenwart und Zukunft gerüstet zu sein und um wirtschaftliche Sicherheit für alle Beteiligten, für Mitarbeiter und Aktionäre, für Öffentlichkeit und partnerschaftlich verbundene Unternehmungen und für unsere Mieter zu erreichen. Wohnungen im Besitze der Logis-Suisse-Gruppe bleiben der Spekulation dauerhaft entzogen. Es können mit diesen Liegenschaften keine Verkaufsgewinne ohne Wertschöpfung mehr erzielt werden, wie es in den letzten Jahren im nationalen wie im internationalen Immobilienmarkt leider mehr als üblich war.

Weil die Logis Suisse einerseits rechnen kann, andererseits aber eingebettet ist in ein ganz normales Wirtschaftsumfeld, müssen sich die Mietzinse zu einem grossen Teil auch den jeweiligen Marktbedingungen anpassen. Einflussgrössen sind hier vor allem die Bewegungen im Kapitalmarkt, die Entwicklung der Baukosten und, vor allem bei geplanten Neubauten, die Situation bei den Bodenpreisen. Dank der Grösse und der soliden Eigenkapitalbasis sind die Gesellschaften der Logis Suisse in der Lage, bei notwendi-

gen Mietzinsaufschlägen zurückhaltend zu operieren. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen sind angesichts der heutigen Hypothekarzinssituation eher knapp. Anpassungen an die betriebswirtschaftlich notwendige Ertragslage werden hier und dort unumgänglich sein.

### Wer rastet, rostet

Mit rund 200 geplanten oder sich schon im Bau befindenden Neubauten scheint die Logis-Suisse-Gruppe gut dazustehen. Betrachtet man diese Zahl und vergleicht sie mit der jährlich notwendigen Neubauproduktion von rund 40 000 Wohneinheiten in der Schweiz, so ist das nur ein Tropfen auf einen heissen Stein. Und angesichts der seit etwa drei Jahren anhaltenden und sich täglich verschärfenden Situation des akuten Wohnungsmangels ist die Forderung nach vermehrter Neubauproduktion an alle am Wohnungsmarkt Beteiligten gestellt.

So sind denn die Organe jeder einzelnen Tochtergesellschaft der Logis Suisse gefordert, weiterhin aktiv zu bleiben; und das tun sie auch; mit grossem Einsatz aller Beteiligten. ■

Informationen der Logis Suisse SA,  
Wohnbaugesellschaft gesamt-  
schweizerischer Organisationen.